# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

## Ottawa[1]

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

## Marché du neuf

### Intensification de la construction escomptée en 2008

En 2007, les mises en chantier d'habitations ont affiché leur total le plus élevé en trois ans, 6 506, et le prix médian des maisons individuelles neuves s'est accru de près de 4 % pour atteindre 364 900 $. En 2008, l'activité s'intensifiera encore sur le marché du neuf de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa; elle augmentera de 6 % et 6 900 logements seront mis en chantier.

Table des matières

1 **Marché du neuf**

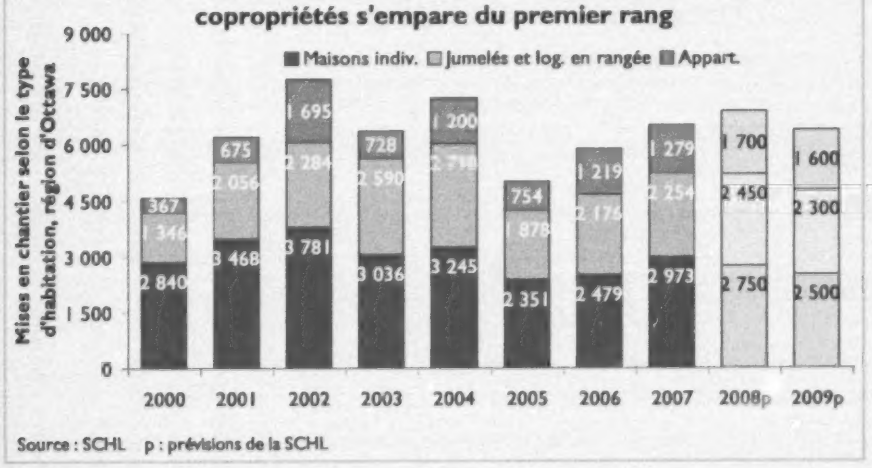
3 **Marché de la revente**

4 **Survol de l'économie**

7 **Resumé des prévisions**

Figure 1

**Construction résidentielle à Ottawa : le segment des copropriétés s'empare du premier rang**




Source : SCHL p : prévisions de la SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Au cours des trois premiers mois de 2008, les ventes d'habitations neuves étaient déjà de 6,5 % supérieures au total du premier trimestre de 2007 et se chiffraient à 1 432[2]. Ces nombres élevés, combinés à la croissance attendue de l'emploi, soutiendront la demande de logements dans la capitale nationale en 2008. Toutefois, on prévoit pour l'an prochain un ralentissement de la création d'emplois et une augmentation des frais de possession d'une habitation qui entraîneront une baisse de 7 % des mises en chantier.

## Diminution de la part des maisons individuelles dans le total des mises en chantier

À la fin de l'année, les mises en chantier de maisons individuelles devraient avoir diminué de 8 % et leur total, atteindre 2 750; leur prix médian, lui, aura augmenté de 3 % par rapport à 2007 et dépassera 375 000 $. La part de marché de ce type d'habitation, qui a été en moyenne de 45 % durant les cinq dernières années, sera plus modeste et s'établira à 39 %. Les prix en hausse alourdiront davantage les charges de remboursement hypothécaire et auront des répercussions sur la demande de logements neufs provenant des accédants à la propriété, ceux-ci optant pour des habitations plus abordables.

En 2007, les secteurs de Nepean et Goulbourn ont affiché les plus nombreuses mises en chantier de logements individuels. Nepean a connu un accroissement de 7 % (577 mises en chantier). Durant les trois premiers mois de 2008, c'est à Kanata et, encore une fois, à Goulbourn que l'activité s'est le plus intensifiée dans ce segment, et nous allons voir cette tendance se maintenir tout au long de l'année. La plupart des maisons individuelles mises en chantier à Ottawa se trouvent loin du centre-ville. Comme dans d'autres grandes RMR, les habitations de ce type ne sont pas construites près du noyau urbain, là où le prix élevé des terrains favorise les ensembles domiciliaires à haute densité.

## La demande d'appartements en copropriété neufs sera ferme en 2008

Il ne s'est à peu près pas bâti d'appartements en copropriété pendant une décennie, puis ce segment du marché est sorti de sa léthargie en 2002, peu après la reprise du secteur des technologies de l'information à Ottawa. La clientèle de ce type d'habitation est composée en grande partie de jeunes professionnels au revenu élevé et de baby-boomers désirant se loger dans les secteurs résidentiels du centre-ville, à proximité des services et agréments urbains. Comme la population de la capitale nationale vieillit et que les technologies de l'information demeurent un secteur important de son économie, le nombre des appartements en copropriété commencés en 2008 sera de 33 % plus élevé et s'établira à 1 700. En outre, des appartements de ce type seront achetés à des fins d'investissement.

## Les maisons en rangée attirent les immigrants et les accédants à la propriété

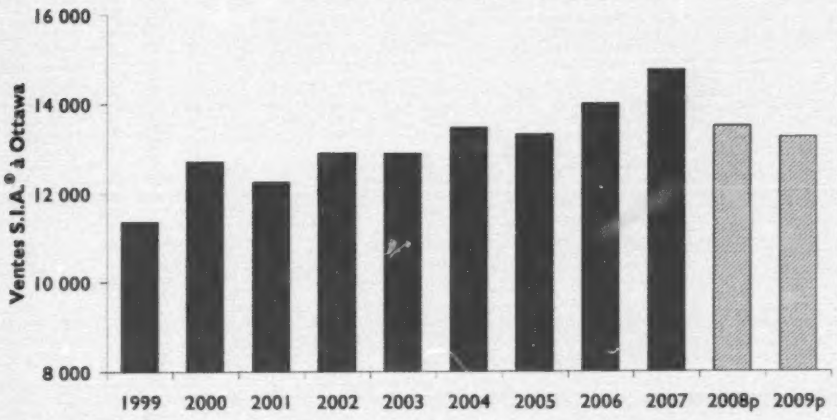
La construction de maisons en rangée a presque atteint la barre des 2 000 unités l'an dernier, son plus gros volume depuis 2004. Vu que les logements sont de moins en moins abordables, surtout pour les accédants à la propriété, ce type d'habitation verra sa part de marché monter à 32 % en 2008, avec 2 200 mises en chantier. La maison en rangée est un produit recherché, car elle offre plus d'espace qu'un appartement et coûte moins cher qu'une maison individuelle. Ottawa accueillera en moyenne 5 000 immigrants par année. Ces nouveaux arrivants sont particulièrement attirés par les maisons en rangée, étant donné qu'ils ont de grosses familles mais n'ont pas encore les moyens d'acheter un logement individuel.

L'an dernier, Nepean et Cumberland ont été les deux secteurs où les mises en chantier de cette catégorie d'habitation ont le plus augmenté; leur part de marché respective s'est établie à 23 %. Au premier trimestre de 2008, la construction dans ce segment dépassait déjà de 35 % l'activité des trois premiers mois de 2007, tendance qui se maintiendra à Nepean et Kanata. Pour acheter une maison en rangée neuve à un prix plus abordable, les ménages sont prêts à franchir la plus grande distance qui les sépare du centre-ville.

[2] Groupe de recherche corporative.

Figure 2

**Les ventes diminueront quelque peu en 2008**




Sources : ACI (S.I.A.®), prévisions de la SCHL

# Marché de la revente

## Fléchissement de la demande de logements existants en 2008

La vigueur de l'emploi et les coûts de crédit relativement bas sont à l'origine de la forte demande qu'ont connue, l'an dernier, sur le marché de la revente d'Ottawa autant les habitations en propriété absolue que les copropriétés. Malgré la performance sans précédent de ce marché en 2007, on prévoit qu'il fléchira de 8,4 % et que les transactions se chiffreront à 13 500 à la fin de 2008. Les rigueurs du climat et l'incertitude des consommateurs au sujet de la situation économique ont pesé sur la demande au début de l'année, et on s'attend à ce que la hausse des frais de possession continue de la ralentir dans les mois qui viennent. Néanmoins, le nombre de logements existants vendus demeurera très élevé, étant donné que la moyenne des transactions effectuées dans ce marché au cours des dix dernières années est de 12 700.

## L'augmentation des prix reste supérieure à l'inflation

L'an dernier, un logement existant se vendait en moyenne 273 058 $ dans la RMR d'Ottawa. Même après ajustement pour tenir compte de l'inflation, les prix gagnent en moyenne 5,5 % par an depuis 2000. On s'attend à ce que leur croissance se modère à la fin de 2008 et soit plus proche du taux d'inflation. Malgré la vigueur du marché du travail, une légère diminution de l'abordabilité des habitations dans la région va pousser des acheteurs potentiels à réfléchir davantage. Les données les plus récentes révèlent que la proportion des ressources requises pour l'achat d'un logement s'est accrue par rapport au revenu réel du ménage moyen.

Les indicateurs que sont le rapport ventes-nouvelles inscriptions et le délai de vente moyen montrent que le marché de l'existant connaîtra l'équilibre cette année. Le rapport des ventes aux nouvelles inscriptions donne le pouls du marché et indique la tendance des prix. À mesure que les ventes continueront de diminuer et les inscriptions, d'augmenter, bien qu'à un rythme plus lent, l'équilibre du marché s'améliorera encore

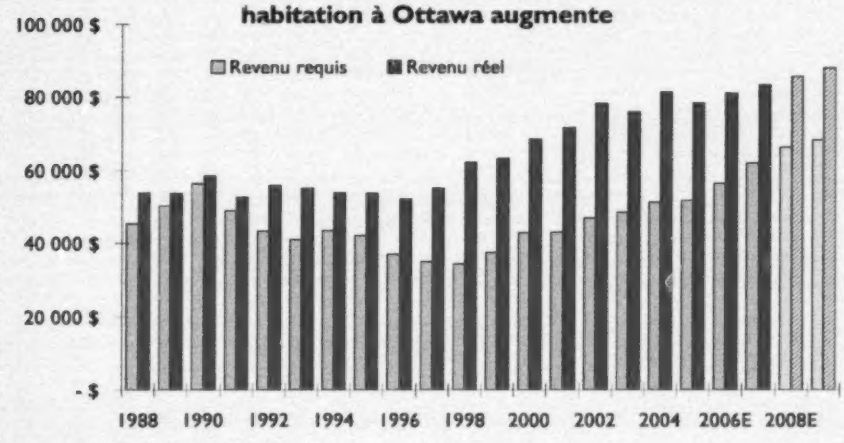
Figure 3

**La croissance des prix demeure plus forte que l'inflation**

Sources : ACI (S.I.A.®), prévisions de la SCHL

Figure 4

**Le revenu requis pour faire l'acquisition d'une habitation à Ottawa augmente**




Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

davantage. En conséquence, à la fin de 2008, l'accroissement des prix se rapprochera du rythme de l'inflation.

Fin mars, certains sous-marchés populaires d'Ottawa affichaient des hausses de prix plus importantes, et on compte que cette tendance se maintiendra durant le reste de l'année. L'Ouest de la capitale, Orleans et le centre-ville devraient surclasser les autres secteurs.

## Évolution divergente du marché des habitations en propriété absolue et de celui des copropriétés

Le marché de l'habitation en propriété absolue (immeubles de faible densité), qui constitue environ 80 % du marché résidentiel d'Ottawa, est favorable aux vendeurs depuis maintenant huit ans. Toutefois, au premier trimestre de 2008, il a vu son rapport ventes-nouvelles inscriptions tomber à 49 %, ce qui marque le début d'un retour à l'équilibre. Les prix ont encore connu une croissance vigoureuse pendant ces trois premiers mois pour la plupart des types d'habitation, mais c'est probablement à cause de l'élan que leur ont imprimé plusieurs années d'accélération.

Depuis 2000, le marché de l'habitation en propriété absolue est surclassé par celui de la copropriété. En particulier, le prix des appartements, lesquels forment la moitié du segment de la copropriété, s'est accru de 8,2 %, en glissement annuel, au premier trimestre de 2008. On s'attend à ce que cette orientation à la hausse se maintienne cette année, car ces appartements ont l'habitude d'être plus abordables que les autres catégories de logements et ils sont populaires auprès des jeunes professionnels. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions de 65 % qu'affiche ce marché indique qu'il est encore très favorable aux vendeurs et que les prix vont poursuivre leur ascension puisque la demande dépasse l'offre.

# Survol de l'économie

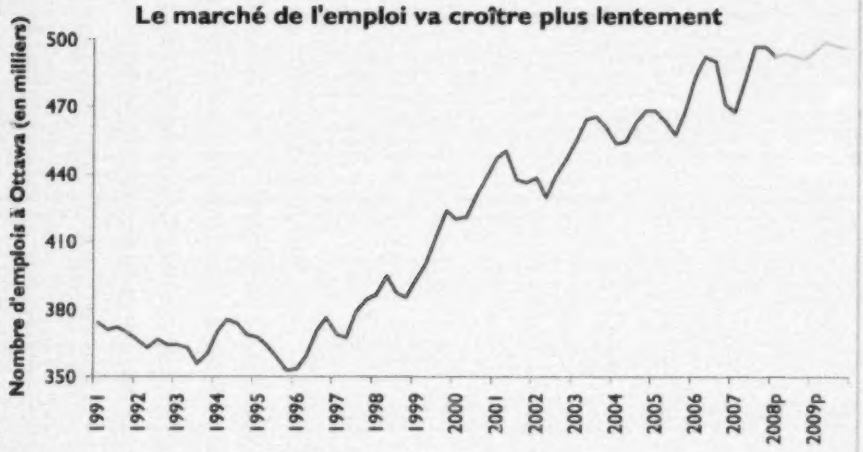
## L'administration publique atténuera le ralentissement de la croissance économique

Le marché du travail de la RMR d'Ottawa a connu une expansion de 30 % au cours des douze dernières années, le nombre des personnes occupées frisant les 500 000, mais il s'affaiblira un peu en 2008. La croissance de l'emploi progressera de 1,4 % cette année puis fléchira et s'établira à 0,8 % en 2009. Malgré l'incertitude engendrée par le ralentissement de la croissance économique des États-Unis, la confiance des consommateurs, mesurée par l'augmentation de la demande intérieure, demeurera stable. L'affaiblissement du marché du travail ontarien se fera moins sentir à Ottawa, car les dépenses du gouvernement ont d'habitude un effet d'entraînement sur l'activité économique de la RMR en stimulant l'emploi dans le secteur public. L'administration fédérale va continuer de fournir un soutien solide à l'économie de la capitale nationale grâce, en particulier, à certaines des grandes priorités d'action du gouvernement, comme la santé et les changements climatiques.

Au premier trimestre de 2008, le taux d'activité s'est accru de 3,6 % comparativement à la période correspondante en 2007. La population active a suivi la même tendance et augmenté de 3 % au cours des douze derniers mois; en 2008, on

Figure 5

**Le marché de l'emploi va croître plus lentement**




Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

devrait compter presque 519 000 actifs. Par conséquent, le taux de chômage régressera un peu et s'établira à 5 % à la fin de l'année.

Les emplois dans le secteur de la haute technologie, l'un des plus gros employeurs de la région d'Ottawa, ont un peu diminué durant le premier trimestre de 2008. La décélération de la croissance des investissements globaux entraînée par le ralentissement de l'économie américaine a réduit la production des entreprises de technologie de pointe, et cette légère tendance à la baisse se maintiendra jusqu'à la fin de l'année. Même si le secteur des services de cette industrie a affiché une saine expansion pendant le premier trimestre de 2008, la fermeture récente du centre d'appels de Dell Canada a jeté une ombre au tableau. Bien que la perte de ces emplois ne représente qu'une décroissance de 1 % du secteur de la haute technologie à Ottawa, elle crée un précédent aux yeux de bien des habitants et elle ébranlera la confiance des consommateurs.

## L'immigration internationale stimule la croissance démographique

Selon Statistique Canada, la population du pays a grossi de 5,4 % de 2001 à 2006, et les deux tiers de cette augmentation sont engendrés par les immigrants internationaux. Il se peut que d'ici 2030, année où les décès égaleront les naissances, la migration nette deviennent la seule source de croissance démographique au Canada. Pour Ottawa, le scénario est très semblable. La capitale accueillera en moyenne 5 000 immigrants, qui formeront la moitié des personnes venant s'établir dans la région. Les prévisions pour les prochaines années indiquent que le pourcentage des migrants nés à l'étranger évoluera à la hausse. Actuellement, 22 % des habitants d'Ottawa ne sont pas nés au pays; d'ici 2010, cette proportion devrait passer à 24 %, soit 208 000 personnes.

Depuis 2000, le secteur des technologies de l'information attire à Ottawa des immigrants hautement scolarisés et, d'après les données les plus récentes, la capitale nationale compte la plus forte proportion d'immigrants titulaires d'un diplôme universitaire au pays. Les nouveaux immigrants de la région d'Ottawa-Gatineau proviennent principalement des trois pays suivants : la République populaire de Chine (12,7 %), l'Inde (4,6 %) et les États-Unis (4,2 %). D'ordinaire, les immigrants d'ExtrêmeOrient préfèrent les habitations à forte densité, caractéristique qui, combinée avec des revenus élevés, pourrait laisser prévoir une augmentation de la demande d'appartements en copropriété dans les prochaines années.

Entre les deux derniers recensements, le taux de croissance démographique de Gatineau a dépassé de 3,5 points de pourcentage celui d'Ottawa. En particulier, Gatineau a vu sa part de nouveaux immigrants s'élever à 15,2 % en 2006, tandis que celle d'Ottawa est passée de 90 à 85 %. Cette tendance à la baisse observée à Ottawa se maintiendra dans les prochaines années, car les habitations du côté québécois de la rivière des Outaouais sont en moyenne 30 % moins chères. La population de la RMR d'Ottawa devrait continuer de croître de 1,2 % par année et atteindre 887 000 habitants en 2010.

Figure 6

**Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires**

Source : Banque du Canada

## Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

| Resumé des prévisions<br>RMR d'Ottawa<br>Printemps 2008 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008p | Var. en % | 2009p | Var. en % |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes S.I.A.® | 13 300 | 14 003 | 14 739 | 13 500 | -8,4 | 13 250 | -1,9 |
| Prix moyens S.I.A.® ($) | 248 358 | 257 481 | 273 058 | 285 000 | 4,4 | 295 000 | 3,5 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 2 350 | 2 480 | 2 973 | 2 750 | -7,5 | 2 500 | -9,1 |
| Logements collectifs | 2 632 | 3 395 | 3 533 | 4 150 | 17,5 | 3 900 | -6,0 |
| Jumelés | 300 | 383 | 300 | 250 | -16,7 | 200 | -20,0 |
| Maisons en rangée | 1 578 | 1 793 | 1 954 | 2 200 | 12,6 | 2 100 | -4,5 |
| Appartements | 754 | 1 219 | 1 279 | 1 700 | 32,9 | 1 600 | -5,9 |
| Tous types de logement confondus | 4 982 | 5 875 | 6 506 | 6 900 | 6,1 | 6 400 | -7,2 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau) | 4,6 | 3,1 | 1,8 | 1,6 | - | 1,7 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 3,3 | 2,3 | 2,3 | 2,0 | -0,3 | 1,7 | -0,3 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 920 | 941 | 961 | 980 | 2 | 1 000 | 2 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 5,80 | 6,30 | 7,35 | 6,95 | -0,40 | 6,83 | -0,12 |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 6,30 | 6,45 | 7,54 | 7,01 | -0,53 | 6,97 | -0,04 |
| Nombre annuel d'emplois | 464 300 | 483 100 | 488 200 | 493 000 | 1,0 | 497 000 | 0,8 |
| Croissance de l'emploi (%) | 0,6 | 4,0 | 1,1 | 1,0 | - | 0,8 | - |
| Taux de chômage (%) | 6,6 | 5,1 | 5,1 | 5,0 | - | 4,8 | - |
| Migration nette [1] | 4 434 | -725 | 1 000 | 2 675 | - | 2 425 | - |

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
**NOTA** : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

**Rapports gratuits en ligne :**

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

**Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :**

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**
**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

**Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL**

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64313_2008_B01